Gemeente Leidschendam-Voorburg

Zienswijzennota/ Nota van wijzigingen

Gecoördineerde procedure

1. Ontwerpbestemmingsplan ‘KPP Oosteinde 208 Voorburg;
2. Ontwerpomgevingsvergunning ‘KPP deellocatie 3A’.
3. Ontwerpbesluit vaststelling hogere grenswaarden Wet geluidhinder ‘KPP Oosteinde 208 Voorburg’.

Versie 31 maart 2023

Raadsvergadering 30 mei 2023
Behorende bij raadsbesluit 2969

Paraaf griffier,

Zienswijzennota KPP Oosteinde 208 Voorburg

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan ‘KPP Oosteinde 208 Voorburg’ (hierna: het ontwerpbestemmingsplan) en de ontwerpomgevingsvergunning ‘KPP deellocatie 3A’. (hierna: de ontwerpomgevingsvergunning) hebben ingevolgde artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) ter inzage gelegen van vrijdag 2 september tot en met donderdag 13 oktober 2022. Het ontwerpbesluit vaststelling hogere grenswaarden Wet geluidhinder ‘KPP Oosteinde 208 Voorburg’ (hierna: ontwerpbesluit hogere grenswaarden) heeft gelijktijdig ook ter inzage gelegen.

In de periode van terinzagelegging zijn er in totaal 4 zienswijzen ingediend. Drie tegen het ontwerpbestemmingsplan en één tegen de ontwerpomgevingsvergunning. De zienswijzen zijn niet allemaal binnen de termijn van ter inzagelegging ingediend maar zijn wel in het kader van zorgvuldigheid allemaal in behandeling genomen. In paragraaf 2.2. volgt hierover een nadere uitleg. Tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarden zijn geen zienswijzen ingediend.

1.1 Leeswijzer
De zienswijzennota is als volgt opgebouwd:

In de voorliggende zienswijzennota worden zowel zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan als zienswijzen op de ontwerpomgevingsvergunning behandeld. In hoofdstuk 2 is een overzicht van de ingediende zienswijzen weergegeven. In de tabellen op de volgende pagina’s is aangegeven van wie de zienswijzen afkomstig zijn en wanneer de betreffende mondelinge dan wel schriftelijke zienswijzen zijn ingediend.

De Wet Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Op grond van de AVG is deze zienswijzenota, voor zover het natuurlijke personen betreft, geanonimiseerd. Meer hierover leest u in paragraaf 2.3.

In hoofdstuk 3 worden de ingediende zienswijzen inhoudelijk behandeld. In dit hoofdstuk wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds het ontwerpbestemmingsplan en anderzijds de ontwerpomgevingsvergunning. De betreffende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan zijn afzonderlijk samengevat en voorzien van de reactie van de gemeenteraad met de daarbij behorende conclusie en gevolgen voor het bestemmingsplan. De betreffende zienswijzen op de ontwerpomgevingsvergunning zijn ook afzonderlijke samengevat en voorzien van de reactie van het college met de daarbij behorende conclusie en gevolgen voor de omgevingsvergunning.

Verder bevat de zienswijzennota in hoofdstuk 4 de eventuele wijzigingen die in het nog vast te stellen bestemminsplan zijn opgenomen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Dit zelfde geldt voor eventuele wijzigingen in de definitieve omgevingsvergunning. Deze wijzigingen betreffen de aanpassingen naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen en/of ambtshalve wijzigingen als gevolg van tekstuele correcties, nieuwe gegevens en/of gewijzigde inzichten.

De zienswijzennota maakt deel uit van het besluit van de raad tot vaststelling van het bestemmingsplan “KPP Oosteinde 208 Voorburg”, alsmede het besluit van het college tot verlening van de omgevingsvergunning. Voor zover de zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen zijn deze verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan (indien vereist ook op de verbeelding) en de te verlenen omgevingsvergunning.

2 Zienswijzen

2.1 Ontwerpbestemmingsplan

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn daarover 2 unieke[1] schriftelijke zienswijzen ontvangen. Eén zienswijze (1a & b) is zowel door een stichting als een zelfstandige inwoner van de gemeente ingediend. Er zijn géén mondelinge zienswijzen ingediend. Daarnaast heeft Rijkswaterstaat op 5 januari nog een zienswijze per mail gegeven op het ontwerpbestemmingsplan. In onderstaande tabel is weergegeven van wie op welke datum schriftelijke zienswijzen zijn ontvangen en wordt ingegaan op de ontvankelijkheid van de ingediende zienswijzen.

De ontvankelijke zienswijzen zijn vervolgens in hoofdstuk 3 inhoudelijk samengevat, afzonderlijk beoordeeld en afgewogen en van een reactie voorzien.

Overzicht zienswijzen

Nr.	**Indiener(s)**	**Adres**	**PC/Plaats**	**Datum ingekomen**	**Wijze**
1a	Stichting Platform Duurzaam LV	-	Gemeente LV	13 oktober 2022	Schriftelijk per post
1b	Indiener 1	Anoniem		13 oktober 2022	Schriftelijk per post
2	Indiener 2	Anoniem		12 oktober 2022	Schriftelijk per post en per mail
3	Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid	Laan op Zuid 45, Rotterdam	Rotterdam	5 januari 2023	Per mail

Tabel 1: zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

[1] Een unieke zienswijze wil zeggen: een zienswijze die inhoudelijk als één zienswijze kan worden aangemerkt, ook wanneer die door meerdere personen is ingediend.

Ontvankelijkheid zienswijzen
Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van vrijdag 2 september tot en met donderdag 13 oktober 2022. Alle zienswijzen, die schriftelijk over het ontwerpbestemmingsplan zijn ingediend, zijn binnen de wettelijke termijn van zes weken (de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan) en daarmee tijdig ingediend. De zienswijze van Rijkswaterstaat, die per mail is ontvangen op 5 januari 2023, is buiten de wettelijke termijn van zes weken (de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan) en daarmee niet tijdig ingediend. In het kader van zorgvuldigheid is deze zienswijze toch inhoudelijk beoordeeld en beantwoord in onderhavige nota van beantwoording.

2.2. Ontwerpomgevingsvergunning
Gedurende de termijn van terinzagelegging van de ontwerpomgevingsvergunning is daarover 1 unieke[2] schriftelijke zienswijze ontvangen. De zienswijze (1a & b) is zowel door een stichting als een zelfstandige inwoner van de gemeente ingediend. Er zijn géén mondelinge zienswijzen ingediend. In onderstaande tabel is weergegeven van wie op welke datum schriftelijke zienswijzen zijn ontvangen en wordt ingegaan op de ontvankelijkheid van de ingediende zienswijze.

De ontvankelijke zienswijze is vervolgens in hoofdstuk 3 inhoudelijk samengevat, afzonderlijk beoordeeld en afgewogen en van een reactie voorzien.

Nr.	**Indiener(s)**	**Adres**	**PC/Plaats**	**Datum ingekomen**	**Wijze**
1a	Stichting Platform Duurzaam LV	-	Gemeente LV	13 oktober 2022	Schriftelijk per post
1b	Indiener 1	Anoniem	Anoniem	13 oktober 2022	Schriftelijk per post

Tabel 2: zienswijzen ontwerpomgevingsvergunning

Ontvankelijkheid zienswijzen
De ontwerpomgevingsvergunning heeft ter inzage gelegen van vrijdag 2 september tot en met donderdag 13 oktober 2022. De zienswijze die schriftelijk over de ontwerpomgevingsvergunning is ingediend, is binnen de wettelijke termijn van zes weken (de termijn van terinzagelegging van de ontwerpomgevingsvergunning) en daarmee tijdig ingediend.

[2] Een unieke zienswijze wil zeggen: een zienswijze die inhoudelijk als één zienswijze kan worden aangemerkt, ook wanneer die door meerdere personen is ingediend.

2.3. Anonimiseren zienswijzen

De Wet Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Op grond van de AVG is het niet toegestaan om persoonsgegevens (zogenaamde NAW-gegevens: naam, adres en woonplaats) van natuurlijke personen te verwerken zonder een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen.

De indieners van zienswijzen worden hierna daarom niet met naam en toenaam genoemd. De werking van de AVG strekt zich niet uit tot gegevens omtrent ondernemingen, die behoren tot een rechtspersoon, tenzij zij onmiddellijk herleidbaar zijn tot een natuurlijk persoon.

De namen van deze ondernemingen zijn daarom niet geanonimiseerd. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de zienswijzeprocedure (namen van advocaten, gemachtigden e.d.). Omdat de zienswijzen in de navolgende tekst elektronisch beschikbaar worden gesteld, zijn ze gerubriceerd op nummer (indiener(s) 1, indiener(s) 2 enz.), zodat de tekst geen NAW- gegevens van natuurlijke personen bevat.

Om te kunnen herleiden wie welke zienswijze heeft ingediend, heeft de gemeente Leidschendam – Voorburg zelf een afzonderlijk document opgesteld. Dat overzicht wordt niet op papier dan wel elektronisch beschikbaar gesteld aan derden.

3. Beantwoording van de zienswijzen

3.1. Individuele reactie per binnengekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan

In dit hoofdstuk is per indiener de ingebrachte zienswijze samengevat en voorzien van een reactie van de raad. Onder *'beantwoording zienswijze'* wordt aangegeven of de betreffende zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan "KPP Oosteinde 208 Voorburg". De nummers 1 en 2 corresponderen met de in paragraaf 2.1 opgestelde tabel '*Overzicht zienswijzen'*. De beantwoording van zienswijzen 1a en 1b is identiek omdat de zienswijze ook identiek is.

3.1.1. Stichting Platform Duurzaam LV

Zienswijze	Beantwoording zienswijze
1.De Stichting Platform Duurzaam LV (hierna: de stichting) stelt dat sprake is van een te hoge bebouwingsdichtheid, dit past volgens de stichting niet bij de doelstelling om een groene woongemeente te zijn. Bovendien zou het maximale bebouwingspercentage van 65%, zoals opgenomen in de vastgestelde spelregels, met 5% overschreden worden. Vanwege deze constatering zou er volgens de stichting geen sprake zijn van een acceptabel groen- en ecologische structuur en wordt ook de spelregel dat er sprake moet zijn van een rustig stedelijk woonmilieu overtreden.	Er is behoefte aan woningen en aan groen. Deze twee opgaves combineren we in KPP zo goed als mogelijk. KPP wordt een groen woongebied. De groenblauwe zone, de Vlietzone en het Historisch Lint gaan een parkachtig verblijfsgebied vormen. De gemeenteraad heeft in 2015 de Ontwikkelvisie Klein Plaspoelpolder vastgesteld. In de Ontwikkelvisie is bepaald dat Klein Plaspoelpolder een prettig verblijfsgebied moet worden met de nadruk op de woonfunctie. Een belangrijk ingrediënt van de Ontwikkelvisie is het creëren van een raamwerk van aaneengesloten openbare ruimte. Een openbare ruimte die de aanwezige kwaliteiten in de Klein Plaspoelpolder met elkaar verbindt en versterkt. Een openbare ruimte waar men zich op prettige wijze kan verplaatsen langs de groen- en waterstructuur. Dit door de gemeenteraad vastgelegde robuuste raamwerk vormt het kader voor de transformatie van de Klein Plaspoelpolder naar een aantrekkelijk verblijfsgebied met een groenstedelijk karakter dat aansluit op de kwaliteiten van de omliggende wijken. Binnen het raamwerk voor de openbare ruimte zijn de deelgebieden te onderscheiden waar gebouwd gaat worden. De gemeenteraad heeft het college mandaat gegeven om binnen de kaders van de Ontwikkelvisie de spelregels voor de

	ontwikkeling van deze bouwlocaties te bepalen. De deelgebieden worden in een verschillend tempo uitgewerkt, maar de keuzes die gemaakt worden zijn integraal en bezien vanuit de uiteindelijk gewenste eindsituatie binnen Klein Plaspoelpolder. Per deelgebied is een spelregelkaart opgesteld. Het bestemmingsplan is in lijn met het beleid uit de spelregelkaart. Indien er sprake is van strijd met deze eisen, geldt dat hiervan gemotiveerd is afgeweken. De gemeenteraad is van oordeel dat het plan in overeenstemming is met de ontwikkelvisie. De totale voetprint van de woongebouwen op deellocatie 3a bedraagt circa 6.200 m^2 en de oppervlakte van het plangebied is circa 15.000 m^2. Het bebouwingspercentage van de woongebouwen komt daarmee op minder dan 45%. Wordt de parkeerruimte op de begane grond van de gebouwen ook meegerekend in het bebouwde oppervlakte, dan is er sprake van een bebouwd oppervlak van circa 10.000 m^2. Hiermee zou het bebouwingspercentage uitkomen op circa 68%, waarmee het maximum bebouwingspercentage van 65% (beperkt) wordt overschreden. In bijlage 1 en 2 van deze Nota Zienswijzen zijn kaarten opgenomen op basis waarvan het exacte bebouwingspercentage is uitgerekend. Ook vanuit deze tweede benadering is de gemeente van oordeel dat sprake is van een acceptabel bebouwingspercentage. De verhoogde binnentuinen boven de parkeergarage krijgen namelijk een groen en (semi-)openbaar karakter. De overige ruimtes tussen en rondom de gebouwen zijn openbaar toegankelijk (hetgeen voor Klein Plaspoelpolder als geheel geldt). In de feitelijke fysieke beleving doen deze open en toegankelijke buitenruimtes niet aan als bebouwing, waardoor er qua gevoel- en belevingswaarde een lager bebouwingspercentage zal worden ervaren. Naar oordeel van de gemeente is hiermee een passende bebouwingsdichtheid uitgewerkt conform de spelregelkaart, de integrale gemeentelijke doelstellingen en de kwaliteitsdoelstellingen voor het openbare gebied in Klein Plaspoelpolder.

2.Volgens de Stichting is een te klein deel van het plan bestemd met de groenbestemming. Deze gronden kunnen ook aangewend worden voor parkeren. Daarnaast stelt de Stichting dat er onvoldoende parkeerruimte gereserveerd is en dat sprake is van een te optimistische inschatting van de parkeerbehoefte. Het is onduidelijk waar de deelauto's komen en waar elektrische laadpalen komen.	De bestemming 'Groen' is opgesteld in lijn met het bestemmingsplan 'Stedelijk', maar zo vormgegeven dat het van toepassing is op de ontwikkelingen binnen Klein Plaspoelpolder. Op deze wijze wordt eenheid in de plansystematiek bereikt. Uitsluitend aan de westzijde van het plangebied (langs de JD Zocherstraat) wordt binnen de groenbestemming geparkeerd,maar wel op een ruimtelijk passende wijze en conform de spelregels. Middels artikel 3.1.3 houden we daar grip op als gemeente, dit is een verfijning ten opzichte van de standaard. Binnen de overige delen met de groenbestemming zijn binnen deelgebied 3A geen parkeerplaatsen gepland. Het bestemmingsplan zal op dit punt worden gewijzigd, zodat het niet meer mogelijk is overal binnen de bestemming 'Groen' te parkeren. Het parkeren wordt overigens voor het grootse gedeelte uit het zicht opgelost onder de nieuwe woongebouwen, vandaar dat deze gronden de woonbestemming gekregen hebben. Het college heeft op 12 juli 2022 het volgende besloten. Op basis van de Nota Parkeerbeleid 2021, vooruitlopend op herziening van de Nota Parkeernormen die wordt voorzien, in te stemmen met toepassing van een reductie op de opgelegde parkeernorm door inzet van deelauto's op voorwaarde van een monitoringsplan en daarmee af te wijken van de vigerende Nota Parkeernormen (2012). De initiatiefnemer realiseert 268 parkeerplaatsen in de parkeergarage. De gemeente legt ten behoeve van het bouwplan 39 parkeerplaatsen op maaiveld aan. Uit het door de deskundigen van Goudappel Coffeng uitgevoerde onderzoek blijkt dat met dit aantal parkeerplaatsen, mede vanwege de doelgroep van de ontwikkeling en het toevoegen van deelauto's, in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. De afwijking van het gemeentelijke beleid en de wijze waarop het aantal parkeerplaatsen tot stand is gekomen is samengevat in het rapport van Goudappel Coffeng. Mede door deze aanpak kan het aantal parkeerplaatsen op maaiveld beperkt worden, waardoor meer ruimte ontstaat voor groenvoorzieningen.

	Mede naar aanleiding van de zienswijze is de parkeerregeling die hieruit voortvloeit explicieter in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd zodat geborgd is dat ook daadwerkelijk voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Volledigheidshalve is daarnaast met de initiatiefnemer overeengekomen dat de parkeerdruk gemonitord wordt. Indien uit dit monitoringsonderzoek zou blijken dat de parkeerdruk te hoog is, hetgeen op grond van het deskundig onderzoek van Goudappel Coffeng niet wordt verwacht, is er in het openbaar gebied voldoende ruimte op een passende wijze extra parkeerplaatsen te realiseren. De noodzakelijke deelauto's zullen zowel in de parkeergarage als in het openbaar gebied ingepast worden. De exacte plekken zullen nader uitgewerkt worden, zodanig dat sprake is van een evenwichtige verdeling van opstelplaatsen ter bevordering van het gebruik. De elektrische laadpalen worden in de parkeergarage gerealiseerd. Het gaat in de parkeergarage om 1 laadplek. Daarnaast wordt 20% van de parkeervakken in de garage voorzien van leidingdoorvoeren (conform Bouwbesluit) zodat het aantal laadplekken eenvoudig kan worden uitgebreid als daar behoefte aan bestaat. In de openbare ruimte houden wij als gemeente rekening met 5% openbare elektrische laadplekken. Het kan zijn dat dit percentage de komende jaren nog wordt aangepast als de ontwikkeling van het elektrisch rijden doorzet en daarom de vraag toeneemt.
3.De Stichting stelt dat niet voldaan wordt aan de spelregel dat *'aaneengesloten gevels niet langer mogen zijn dan 50 meter'*. Voor zowel het U-gebouw als de rechthoekige blokken kan hier volgens de Stichting niet aan voldaan worden.	De inhoud van onderdeel 3 van de zienswijze berust op dezelfde inhoud als besproken onder 1 en 2. In de feitelijke fysieke beleving doen de parkeergarages tussen de bouwplokken met de open en toegankelijke buitenruimtes niet aan als bebouwing, waardoor er qua gevoel- en belevingswaarde geen sprake is van aaneengesloten gevels. Zowel voor het U-gebouw als de serie van zes woonblokken wordt de 50 metergrens niet of nauwelijks overschreden wanneer het bezien wordt

	vanaf de binnentuinen en de openbare ruimte. Een eventueel meetverschil is dermate gering dat er geen sprake is van een negatieve invloed op de ruimtelijke kwaliteit binnen Klein Plaspoelpolder, waarmee het plan passend is in de ontwikkelvisie. Door de onderbrekingen met de (semi-)openbare tuinen, alsmede de mee-ontworpen trappen en groene taluds, liggen de gevels op voldoende afstand van elkaar. Op deze wijze is een stedenbouwkundig passende uitwerking gevonden binnen de spelregels.
4.De Stichting stelt dat de spelregels voorschrijven dat parkeren moet plaatsvinden in binnenhoven en/of (half) verdiepte parkeergarages. De gekozen oplossing gaat volgens de Stichting lijnrecht in tegen de spelregels.	In de spelregels is als eis het volgende opgenomen: *'Parkeren zo veel als mogelijk uit het zicht en clusteren in parkeerhoven of (half) onder de grond. Langsparkeren mogelijk aan beide zijden van de hoofdontsluiting'.* Veruit het grootste gedeelte van het parkeren vindt plaats onder de bebouwing, volledig uit het zicht waardoor geparkeerde auto's in relatie tot de schaal van de gebiedsontwikkeling Klein Plaspoelpolder (maar ook specifiek voor deelgebied 3A) nauwelijks onderdeel vormen van de ruimtelijke beleving. Uitzondering is het parkeren direct langs de hoofdontsluitingen (JD Zocherstraat & Nieuwe Havenstraat) zoals in de spelregels is opgenomen. Naar oordeel van de gemeente wordt dan ook voldaan aan de eisen uit de spelregels, waarbij '*uit het zicht'* ruimtelijk en stedenbouwkundig leidend is.
5.De Stichting stelt dat er geen sprake is van een doorwaadbaar gebied, dit vanwege de 4 meter hoge garages voor het parkeren. Het gebied zou volgens de Stichting daarom niet doorwaadbaar zijn voor o.a. ouderen, minder validen en kinderwagens. Deze keuze zou volgens de Stichting bovendien niet in lijn zijn met levensloopbestendigheid.	De binnentuinen zijn via trappen vanuit de omliggende openbare ruimte toegankelijk en hebben een semi-openbaar karakter (de daktuinen zijn toegankelijk voor bewoners en bezoekers, maar zijn eigendom van de VvE). Uitzondering hierop is de binnentuin tussen het derde en vierde rechthoekige bouwvolume, die onderdeel wordt van een wandelroute vanaf de Nieuwe Havenstraat naar de tramhalte Oosteinde (aan de Cornelis Voorhoevelaan). Deze binnentuin wordt nadrukkelijk openbaar toegankelijk voor voetgangers, met het oog op de 'doorwaadbaarheid' van het plangebied in oost-/westelijke richting. Ook de overige

	groene ruimte (op maaiveld) tussen en rondom de gebouwen wordt openbaar toegankelijk. Voor mindervaliden geldt dat de verhoogde binnentuinen toegankelijk zijn indien de bewoners toegang verschaffen tot de inpandige lift. Vanuit het Bouwbesluit dienen de appartementengebouwen toegankelijk te zijn voor minder-validen. Dat zijn ze, want minder-validen bewoners en bezoekers kunnen zonder traptreden via de hoofd entrees binnen komen en via liften naar alle verdiepingen en via de centrale verkeersruimten naar de daktuinen.
6.Het voornaamste procedure bezwaar van de Stichting zit in de (volgens de Stichting) afwijking van de Spelregels voor deelgebied 3A. De Stichting stelt dat ten onrecht geclaimd wordt dat de wijziging van de Spelregels in 2021 ten aanzien van de maximale bebouwingsdichtheid van 40 woningen per hectare ook geldt voor deelgebied 3A.	In de door de gemeenteraad vastgestelde Ontwikkelvisie zijn geen eisen opgenomen t.a.v. de woningdichtheid. In de spelregelkaart uit 2018 is opgenomen dat in Klein Plaspoelpolder een woningdichtheid realiseerbaar is van 35-40 woningen. Daarmee zou het woongebied passen binnen de noemer ‘rustig stedelijk woonmilieu’. Het uitgangspunt ‘rustig stedelijk woonmilieu’ is niet als harde eis opgenomen in de spelregelkaart uit 2018. Bovendien is niet opgenomen dat elke afzonderlijke deellocatie zelfstandig moet voldoen aan dit uitgangspunt, maar dat het om Klein Plaspoelpolder als geheel ging. Bij de vaststelling van de geactualiseerde spelregelkaarten voor deelgebieden 2, 3b en 4 (2021) is deze maximale woningdichtheid voor Klein Plaspoelpolder als geheel losgelaten. De reden hiervoor is dat eerst hoofdzakelijk de verwachting was dat ontwikkelaars zouden kiezen voor eengezinswoningen, de spelregelkaarten bieden (al sinds 2018) echter ook de mogelijkheid voor bouwen in de vorm van appartementencomplexen. In de praktijk is gebleken dat de initiatiefnemer kiest voor de mogelijkheid om appartementen te realiseren. De invulling van het uiteindelijke bouwplan (o.a. ingegeven door de explosief gestegen landelijk en regionale woningbouwbehoefte) is daarmee passend binnen de spelregels. Door deze invulling binnen 3A neemt de woningdichtheid toe waardoor het eerdere uitgangspunt is losgelaten. In samenspraak met de klankbordgroep is vervolgens op een nieuwe wijze vastgelegd hoeveel er maximaal gebouwd kan worden, onder

	andere door een maximum te stellen aan de bouwhoogtes en door bebouwingspercentages vast te stellen. Ter aanvulling hecht de gemeente er waarde aan om het volgende toe te voegen. Het aantal woningen per hectare is een lastig te interpreteren indicator in relatie tot een goede ruimtelijke ordening en de gewenste leefomgeving. Een hogere woningdichtheid hoeft niet per definitie te leiden tot minder groen in de wijk. In bijlage 3 is een kaart toegevoegd waarin een vergelijking is gemaakt tussen enerzijds de uitbreidingswijk Leidschenveen en anderzijds Klein Plaspoelpolder. De woningdichtheid is in Leidschenveen lager dan in Klein Plaspoelpolder, maar Klein Plaspoelpolder wordt een veel groenere wijk. Ten slotte heeft de gemeente (net als heel Nederland) te maken met een grote woningbouwbehoefte. Als gemeente zijn we zuinig op het buitengebied, daarom wordt geprobeerd om de vraag naar woningen zoveel mogelijk op te lossen binnen bestaand stedelijk gebied. Klein Plaspoelpolder biedt die kansen, waarbij ten opzichte van de bestaande situatie (leegstaande kantoren) sprake is van een enorme ruimtelijke kwaliteitsimpuls.
7.De uitgeklede versie van de bestemming ‘Groen’ ten opzichte van het bestemmingsplan ‘Stedelijk’ is volgens de Stichting in tegenspraak van de intentie van het bestemmingsplan ‘Stedelijk’.	Het bestemmingsplan ‘Stedelijk’ kent met vrijwel het gehele stedelijke gebied van Leidschendam, Voorburg en Stompwijk een aanzienlijke hoeveelheid specifieke functies. Niet al deze specifieke functies bevinden zich binnen deelgebied 3A van Klein Plaspoelpolder. De kern van het artikel is gelijk aan het bestemmingsplan ‘Stedelijk’ en gespecificeerd daar waar nodig voor de ontwikkeling van deelgebied 3A, bijvoorbeeld voor de geveltuintjes op de begane grond bij de woongebouwen en de parkeergelegenheden aan de JD Zocherstraat. Het artikel ‘Groen’ is naar oordeel van de gemeente dan ook niet in tegenspraak met het bestemmingsplan ‘Stedelijk’, alle in dit geval relevante regels zijn integraal uit dit bestemmingsplan overgenomen.

8. De Stichting stelt dat het procedureel onjuist is dat de aanpassing van de Spelregels in 2021 alleen via het college is verlopen.	De gemeenteraad heeft op 20 januari 2015 (raadsbesluit 1239469) de Ontwikkelvisie Klein Plaspoelpolder vastgesteld. Dit is het overkoepelende ruimtelijke kader dat door de gemeenteraad is vastgesteld, daarbinnen is het college de opdracht gegeven om Klein Plaspoelpolder nader uit te werken conform een afgesproken bestuurlijk handelingskader. De spelregelkaart is een nadere uitwerking binnen de Ontwikkelvisie. Het vaststellen en updaten van de spelregelkaarten is een bevoegdheid van het college, waarbij geldt dat het college binnen de Ontwikkelvisie moet blijven. In de Ontwikkelvisie is niet opgenomen dat sprake moet zijn van een rustig stedelijk woonmilieu. Ook is in de Ontwikkelvisie geen maximaal aantal woningen per hectare opgenomen. De term 'rustig stedelijk woonmilieu' komt uit de spelregelkaart zoals vastgesteld in 2018. Zoals gesteld heeft het college de bevoegdheid om de spelregelkaart aan te passen indien hij dat noodzakelijk acht en binnen de kaders van de Ontwikkelvisie blijft. De stelling van de Stichting dat het procedureel onjuist is dat het college zelfstandig de Spelregelkaart heeft aangepast, is dan ook niet juist.
9.De Stichting stelt dat op grond van een goed bezochte presentatie in 2020 werd afgezien van de wettelijk vereist voorinzage voor het voorontwerpbestemmingsplan. Door deze stapeling van besluiten zou het voor de burger moeilijk gemaakt worden. Ten slotte wordt door de Stichting gesteld dat onduidelijk is hoe een omgevingsvergunning getoetst kan worden aan een mogelijk nog veranderend bestemmingsplan.	Het is wettelijk vereist (artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening) dat het college vooroverleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van de Provincie en het Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het college heeft aan deze verplichting voldaan, zoals verwoord in paragraaf 6.2.1 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Het is wettelijk niet verplicht om een voorontwerpbestemmingsplan te publiceren. De gemeenteraad heeft op 7 juli 2020 (raadsbesluit 1758) besloten om de coördinatieprocedure toe te passen. Met de coördinatieprocedure worden het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning gelijktijdig voorbereid. Door de coördinatie wordt de samenhang tussen het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning (hoe het er

	daadwerkelijk uit komt te zien) naar oordeel van de gemeente juist verduidelijkt. Gezien het feit dat er geen verdere zienswijzen zijn ontvangen met betrekking tot de gecoördineerde besluitvorming is de gemeente van oordeel dat het voorbereide besluit helder en duidelijk is. Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning worden gelijktijdig voorbereid. Indien tussen het ontwerpbesluit (bestemmingsplan en/of omgevingsvergunning) en het vast te stellen besluit aanpassingen doorgevoerd worden dient dat opnieuw beoordeeld te worden zodat de omgevingsvergunning past binnen het bestemmingsplan. In ieder geval kan gesteld worden dat de ontwerpomgevingsvergunning passend is binnen het ontwerpbestemmingsplan.
10.De Stichting stelt dat sprake is van een gebrekkige participatie en dat de Klankbordgroep te klein was. De vraag van de Stichting om deel te nemen in de Klankbordgroep is afgewezen. De informatie (zoals verslagen) rondom de Klankbordgroep was niet opvraagbaar. Ook zouden de verslagen/rapportages eenzijdig zijn aangepast en vastgesteld door de gemeente. De participatie zou niet voldoen aan de richtlijnen van de gemeente, alsmede dat er geen sprake is geweest van gelijkwaardigheid en transparantie. Het bleek informeren in plaats van participeren volgens de Stichting.	Sinds 2014 is er een klankbordgroep actief in Klein Plaspoelpolder. In dat jaar is de Ontwikkelvisie voor Klein Plaspoelpolder gemaakt. Een oproep voor deelname aan een Klankbordgroep resulteerde in 20 aanmeldingen (bewoners en omwonenden, Mebin en de VAC). Met de leden van de klankbordgroep is vooraf gesproken over rollen en verantwoordelijkheden. Gekozen is voor co-creatie: De klankbordgroep heeft actief meegewerkt aan de Ontwikkelvisie in vier verschillende bijeenkomsten. Gedurende deze bijeenkomsten zijn specifieke thema's behandeld. De input van deze sessies zijn in de nabeschouwing als verschillende lagen met elkaar gecombineerd tot een conclusiekaart. Met deze conclusiekaart is een breed gedragen beeld gevormd van het raamwerk waarbinnen Klein Plaspoelpolder tot ontwikkeling kan komen. Uit de evaluatie bleek dat de leden van de klankbordgroep unaniem positief waren over deze co-creatie. De samenwerking gedurende dit participatietraject, alsook de opbrengsten ervan, werden zowel door de klankbordgroep als door de gemeente als bijzonder waardevol beschouwd. Tijdens dit participatietraject heeft de gemeente de kracht en de waarde van het

	gebied zeer goed leren kennen. Besloten is daarom om deze aanpak te continueren bij de spelregelkaarten. Wel met een kleinere klankbordgroep (8 leden) om slagvaardiger te kunnen opereren. In de periode 2015 – 2021 is met deze klankbordgroep, weer in co-creatie, een spelregelkaart opgesteld voor deellocaties van Klein Plaspoelpolder. Verder zijn er de afgelopen jaren diverse bijeenkomsten georganiseerd om input op te halen bij en terug te koppelen naar de omgeving: KPP Parade, sessies over het VO landschap en inloopbijeenkomsten over de spelregelkaarten en planontwikkeling voor de verschillende deellocaties. Tijdens deze goed bezochte bijeenkomsten hebben we meningen, wensen en suggesties opgehaald en hebben de verschillende ontwikkelaars hun plannen voor het gebied gedeeld. De Stichting is, onder goedkeuring van de klankbordgroep, als gast uitgenodigd bij de klankbordgroep bijeenkomst toen het ontwerp voor de openbare ruimte op de agenda stond. Dit vanwege de inhoudelijke kennis en betrokkenheid op het gebied van groene en duurzame inrichting. Op dit moment verschuift het accent van het project bij een aantal deellocaties van planvorming naar uitwerking en uitvoering. Ook is de gemeente voornemens om het proces op te starten tot de verkoop van de locaties die eigendom zijn van de gemeente te komen (deelgebieden 2, 3b en 4). Hoe de participatie in deze nieuwe fase georganiseerd gaat worden is momenteel onderwerp van gesprek met de huidige klankbordgroep. Naar oordeel van de gemeente is er dan ook sprake geweest van een zorgvuldig participatietraject.
11. De Stichting sluit haar zienswijze af met een aanvullende onderbouwing ten aanzien van punten 1 en 2. Samengevat stelt de Stichting het volgende: 1. De bebouwingsdichtheid past niet bij een groene woongemeente die LV stelt te willen zijn. 2. Het aantal m^2 groen per woning in KPP is onvoldoende. Bovendien worden de groene daken en	In reactie op de afsluitende opmerkingen van de Stichting het volgende: 1. Voor de beantwoording wordt hoofdzakelijk verwezen naar punt1, hier is de bebouwingsdichtheid uitgebreid toegelicht. Aanvullend zullen de Vlietzone, de groen-blauwe zone en het historisch Lint binnen Klein Plaspoelpolder een parkachtig verblijfsgebied gaan

daktuinen onterecht als volwaardig groen meegerekend. 3. De 110 reeds gekapte bomen lijken niet terug te komen. 4. De ontwikkeling voldoet niet aan de Ladder van duurzame verstelijking (artikel 6.9 lid 5 sublid c) omdat onvoldoende kwaliteit wordt toegevoegd. Tevens zou niet voldaan worden aan de eis van de Bro dat de ontwikkeling passend moet zijn bij de omgeving (i.e Vlietzone, Damsigt, Leeuwenstein). Er is sprake van over programmering en een breuk met de omgeving. Dit komt ook terug in het feit bvo toeneemt (t.o.v. de bestaande situatie) van 19000 naar 28500 m^2 BVO. 5. Er wordt geen groenstructuur van 20 meter gerealiseerd tussen nieuwe bebouwing en de oude Trambaan. 6. De structuurvisie geeft aan dat het 'gebied dat in de Vlietzone ligt' ontwikkeld wordt tot excellent woonmilieu. Ook de provinciale structuurvisie zou volgens de Stichting vragen om een robuust openbare gebied aan de Vliet. Het plan is hiermee volgens de Stichting in strijd. 7. De Stichting stelt dat het Kompas voor de leefomgeving leidend is voor de nieuwe omgevingsplanning. De dakterrassen en de toegankelijkheid van het gebied voldoen hier niet aan volgens de Stichting. 8. De uitwerking van een 'rustig stedelijk woonmilieu' voldoet niet aan de definitie zoals vastgesteld door de provincie in 2015 (toetssteen Rosetta).	vormen waarmee sprake is van een groen woongebied, passend binnen de ambitie om een groene woongemeente te zijn. 2. De openbare ruimte binnen Klein Plaspoelpolder wordt integraal ontwikkeld. Ook de (semi-)openbare ruimtes tussen de gebouwen zijn toegankelijk en maken onderdeel uit van de groenstructuur voor de toekomstige bewoners. De daktuinen zijn daarmee integraal onderdeel van de groenbeleving binnen het nieuwe woongebied. Het uitgangspunt is een robuuste groene openbare ruimte en structuur. De robuustheid zit in een combinatie van natuurinclusief bouwen en inrichten, biodiversiteit en het aanplanten van gewenste flora, wat uiteindelijk leidt tot gewenste fauna. Het raamwerk van openbare ruimte wordt vormgegeven door landschapsarchitecten. Klein Plaspoelpolder wordt op deze wijze zo optimaal mogelijk ingericht (bijvoorbeeld het voorkomen van snippergroen) zodat flora & fauna echt kan floreren. 3. De gemeente werkt momenteel aan het inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Hoeveel bomen er exact terugkomen in KPP is nu nog niet met zekerheid te zeggen, maar dit zullen er substantieel meer zijn dan 110. Naast hogere bomen zoals elzen, berken, eiken en schietwilg komen er ook kleinere bomen en solitaire heesters zoals lijsterbes, hazelaar, wilde kers, meidoorns etc. Zo zorgen we voor meer diversiteit en dus meer leven in het gebied. 4. In het ontwerpbestemmingsplan is inzichtelijk gemaakt dat de ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Dat geldt zowel voor de behoefte aan woningen alsmede het feit dat gebouwd wordt binnen bestaand stedelijk gebied. De Stichting maakt tevens de link naar het provinciaal beleid waarin de Ladder is opgenomen, ook in relatie tot de ruimtelijke kwaliteit. Van de provincie hebben wij op dit

	onderdeel van de ontwikkeling een vooroverlegreactie ontvangen, welke verwekt en beantwoord is in het ontwerpbestemmingsplan. Vanwege het uitblijven van een reactie/zienswijze wordt dan ook geconcludeerd dat de ontwikkeling voldoet aan het provinciale beleid, zowel qua woningbouwaantallen als de beoogde ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied. Tevens is in de plantoelichting uitdrukkelijk gemotiveerd dat het plan in overeenstemming is met het provinciaal beleid. 5. In bijlage 4 is een kaart opgenomen waarin de afstand tussen de nieuwe bebouwing en de Oude Trambaan is opgenomen. In de spelregels is opgenomen dat de voorgevelrooilijn op minimaal 20 meter uit de wegas van de Oude Trambaan moet liggen. In bijlage 4 is te zien dat 1 van de gebouwen deze 20 meter lijn overschrijdt. Dit wordt gecompenseerd door het feit dat de bestaande parkeerplekken langs de Oude Trambaan verdwijnen en vervangen worden door grassen en heesters. De bestaande stoep wordt verlegd. Resultaat is een landschappelijke inrichting in plaats van lopen naast een druk weg en geparkeerde auto's. Met deze inpassing wordt het doel om een robuuste en groene scheiding tussen Klein Plaspoelpolder en de Oude Trambaan te creëren behaald. 6. Voor de beantwoording van punt 6 wordt verwezen naar bovenstaande subs 2, 3 en 4. 7. Voor de beantwoording van punt 7 wordt verwezen naar de volledige beantwoording van de zienswijze. 8. Voor de beantwoording van punt 8 wordt verwezen naar de volledige beantwoording van de zienswijze.

3.2.1 *Zienswijze indiener 1*

De inhoud van de zienswijze van indiener 1 komt één op één overeen met de zienswijze van de Stichting Platform Duurzaamheid LV. Voor de beantwoording van de zienswijze van indiener 1 wordt dan ook verwezen naar paragraaf 3.1.1. van deze Nota Zienswijzen.

3.2.2 *Zienswijze indiener 2*

Zienswijze	Beantwoording zienswijze
1.Indiener constateert dat er volgens het ontwerpbestemmingsplan nog 15 parkeerplaatsen gecompenseerd moeten worden voor de Sijtwende flats. Indiener stelt dat een onderbouwing voor deze parkeerplaatsen ontbreekt in het rapport van Goudappel Coffeng. Indiener doet een cijfermatig voorstel om op een alternatieve wijze 30 i.p.v. 15 parkeerplaatsen te compenseren voor de Sijtwende flats.	In het rapport van Goudappel, welke als bijlage 2 is toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan, is aangegeven dat de 15 parkeerplaatsen voor de Sijtwende flats gecompenseerd worden. Bij nadere telling van de bestaande parkeerplekken aan de JD Zocherstraat (allen aan zijde plangebied, aan de andere zijde is parkeren nu verboden en zijn dus geen parkeerplekken) blijkt dat er 19 parkeerplaatsen aanwezig zijn, welke gecompenseerd worden in de openbare ruimte. In de nieuwe situatie wordt parkeren aan beide zijden JD Zocherstraat mogelijk en telt het inrichtingsplan hier 45 parkeerplaatsen. In de Nieuwe Havenstraat (grenzend aan deelplan 3A) komen 14 parkeerplaatsen, waardoor het totaal aantal parkeerplaatsen 59 bedraagt. 4. Ten opzichte van de bestaande situatie neemt het aantal parkeerplaatsen langs de JD Zocherstraat daarmee aanzienlijk toe . In reactie op deze zienwijze heeft de gemeente geconstateerd dat het rapport van Goudappel op dit punt enige aanvulling nodig heeft. Hiervoor is een aanvullende notitie geschreven, welke is bijgevoegd bij het bestemmingsplan. De aanpassingen zijn doorgevoerd conform bovenstaande uitleg.
2.Indiener stelt dat het uitgangspunt van de parkeeronderbouwing is dat er geen afwenteling op de omgeving plaatsvindt. Op basis van de plan constateert indiener dat de woongebouwen hun entree hebben aan de JD Zochterstraat. Dat leidt volgens indiener tot het volgende het volgende:	Op basis van het rapport van Goudappel is er geen sprake van afwenteling van de parkeerbehoefte op de omgeving. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat de ingang van 1 van de 5 woongebouwen niet aan de JD Zocherstraat gesitueerd wordt maar aan de Nieuwe Havenstraat.

1. Niet frequente bezoekers weten niet van het bestaan van de parkeergarage af. 2. Een bezoeker die de omgeving niet kent zal direct bij het bellenplateau parkeren. 3. Bewoners/bezoeker flat 1 en 2 zullen direct parkeren aan de JD Zochterstraat in plaats van 180 meter doorrijden. Bovenstaande punten leiden volgens indiener uiteindelijk tot afwenteling van het parkeren op de omgeving.	Naast de cijfermatige onderbouwing van het aantal parkeerplaatsen is het belangrijk om logisch na te denken over de vindbaarheid van de beschikbare parkeerplaatsen, zowel voor bewoners als bezoekers. De inrichting van de openbare ruimte is overzichtelijk, de openbare parkeerplaatsen zijn naar het oordeel van de gemeente goed vindbaar in de nieuwe woonwijk. De parkeerplaatsen in de garages zijn bestemd voor zowel bewoners als bezoekers. Bezoekers krijgen d.m.v. een laagdrempelig systeem (melden via intercom en kentekenherkenning) toegang tot de garages. Vanuit de garages zijn de looproutes naar de woningen korter (en droger) dan vanaf de parkeerplekken in de openbare ruimte. Dit maakt dat veel bezoekers naar verwachting voor een plek in de garage zullen kiezen. Ten slotte is het ook de taak van bewoners om bezoekers te wijzen op de juiste parkeerplaatsen, zoals dat voor elke woonwijk geldt. Er is geen reden om aan te nemen dat de parkeerplaatsen binnen het plangebied niet gevonden worden door zowel de bewoners als de bezoekers.
3.Indiener vraagt om een afbeelding waarop de 39 plaatsen op maaiveld zijn ingetekend. Indiener heeft nog de volgende vragen/opmerkingen: 1. Aan de zijde van de JD Zocherstraat is de stoep 2.12. Hier komen ook de deuren van de trappenhuizen. Gevolg is dat deze deuren tegen de auto's kunnen komen . 2. Een aantal plekken liggen buiten de rode lijn van 3A waardoor al gerekend wordt met de ruimte voor 3B. 3. Is rekening gehouden met een acceptabele loopafstand (100m) voor bewoners/bezoekers Sijtwendeflats nu daar parkeerplaatsen vervallen?	Onderdeel van de omgevingsvergunning is een indicatieve terreininrichtingstekening waarop ook de parkeerplaatsen langs de Nieuwe Havenstraat zijn ingetekend. Deze kaart is voor de volledigheid toegevoegd als bijlage 5. In reactie op de overige vragen en opmerkingen van indiener: 1. Een trottoir van 2,12 (tussen parkeervak en gebouw) is ruim. Conform het handboek houdt de gemeente tussen parkeervakken en fietspaden bijvoorbeeld slechts minimaal 0,9 meter aan in verband met overstek auto, uitstapruimte etc. De afstand van 2,12 is ruim voldoende om te voorkomen dat openslaande deuren van auto's de (deuren van de) nieuwe bebouwing raken. 2. Een aantal parkeerplaatsen (zoals ook weergegeven in bijlage 5) is ingetekend langs de Nieuwe Havenstraat. Dit is het openbare gebied van Klein Plaspoelpolder, deze gronden maken geen deel uit van deelgebied 3B. 3. In de JD Zocherstraat komen in totaal 45 parkeerplaatsen, waar er in

	de huidige situatie 19 aanwezig zijn. De vervallen plekken worden daarmee op dezelfde locaties en binnen dezelfde loopafstand gecompenseerd, waarbij er aanzienlijk meer parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden voorzien.
4.Indiener doet een dringend advies om geen laadpalen in de parkeergarage te plaatsen vanwege de brandveiligheid.	De parkeergarage voldoet aan de brandveiligheidseisen zoals vastgesteld in het Bouwbesluit 2012. Dit betekent dat de aangevraagde uitwerking van de parkeergarage in overeenstemming is met de geldende wet- en regelgeving ten aanzien van brandveiligheid. De gemeente heeft in aanvulling hierop een advies van de brandweer onder de aandacht gebracht bij de aanvrager/ontwikkelaar. Uit dit advies is in ieder geval de maatregel overgenomen om laadpalen zoveel mogelijk dichtbij de ingang van de parkeergarage te realiseren.

3.1.4 Zienswijze Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid

Zienswijze	Beantwoording zienswijze
1.Rijkswaterstaat stelt dat, aangezien de **o**ntwikkeling kan worden aangemerkt als grootschalig, er een analyse wordt opgesteld van de verkeersintensiteiten waarbij de verkeerseffecten van het plan op de (aansluiting van) rijkswegen in beeld worden gebracht. Rijkswaterstaat verzoekt daarom een verder uitgewerkte mobiliteitsparagraaf op te nemen in het bestemmingsplan waarin de veranderingen in verkeersintensiteiten als gevolg van het plan in beeld worden gebracht voor zowel de rijkswegen als het onderliggend wegennet, waarbij er bij eventuele negatieve effecten ook moet worden aangegeven welke maatregelen daartegen worden getroffen.	In paragraaf 4.2.1 van de toelichting van het bestemmingsplan is ingegaan op de verkeersgeneratie als gevolg van het bestemmingsplan. Hierin is geconcludeerd dat er ten opzichte van de bestaande verkeersbewegingen 416 extra verkeersbewegingen per dag zullen ontstaan als gevolg van de planontwikkeling. Hiervan wordt verondersteld dat dit binnen het bestaande wegennet kan worden opgevangen. Een nader uitgewerkte mobiliteitsparagraaf anders dan paragraaf 4.2.1. acht de gemeente dan ook niet noodzakelijk.
2.Rijkswaterstaat stelt dat het plan zich bevindt binnen de geluidszone van Rijksweg N14 als bedoeld in de Wet Geluidhinder. Daarom wordt verzocht de effecten van deze weg op te nemen in het geluidsonderzoek.	Naar aanleiding van deze zienswijze is het geluidsonderzoek herzien en aangevuld met de geluidseffecten van de N14 op de te realiseren appartementen. Hieruit volgt dat de voorziene woningbouw ook met

	inachtneming van de N14 akoestisch inpasbaar is.

3.3 *Individuele reactie per binnengekomen zienswijzen op de ontwerpomgevingsvergunning*

3.3.1 ***Stichting Platform Duurzaam LV***

De Stichting Platform Duurzaam LV geeft in haar zienswijze op de ontwerpomgevingsvergunning een zestal sub zienswijzen opgenomen. Vervolgens wordt de zienwijze op het ontwerpbestemmingsplan, welke reeds besproken is in paragraaf 3.1.1., herhaald. In deze paragraaf wordt alleen ingegaan op de specifieke zienswijzen op de ontwerp omgevingsvergunning. Voor de beantwoorden van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan wordt verwezen naar paragraaf 3.1.1.

Zienswijze	**Beantwoording zienswijze**
1.De Stichting Platform Duurzaam LV (hierna: de Stichting) stelt dat het bouwplan te massaal is voor een rustig stedelijk woonmilieu. Het groen areaal ligt onder het gemiddeld van de gemeente en er wordt afbreuk gedaan aan de geformuleerde doelstellingen in beleidsdocumenten. Ten slotte is de Stichting van mening dat de ontwikkelaar meer ruimte neemt dan dat er is en hier mee weg komt.	Voor de beantwoording van de zienswijze op het onderdeel 'rustig stedelijk milieu' en de 'groenstructuur' wordt verwezen naar paragraaf 3.1.1 waarin de zienswijze van de Stichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt besproken. In aanvulling hierop is de gemeente van oordeel dat de initiatiefnemer een plan passend binnen zowel de Ontwikkelvisie als de spelregelkaart heeft ontwikkeld. De opmerking dat er meer ruimte wordt genomen dan aanwezig wordt door de gemeente dan ook niet onderschreven. Het ontwikkelde plan past binnen de ruimtelijke kaders alsmede de huidige doelstellingen ten aanzien van onder andere woningbouw.
2.De Stichting stelt dat niet voldaan kan worden aan de parkeernorm en dat het rapport van Goudappel gebaseerd is op sporadisch bewijs.	De Stichting stelt dat er onvoldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Voor dit specifieke project heeft het college besloten af te wijken van de Nota Parkeernormen (zie beantwoording paragraaf 3.2.1 onder 2). De initiatiefnemer realiseert 268 parkeerplaatsen in de parkeergarage. De gemeente legt ten behoeve van het bouwplan 39 parkeerplaatsen op maaiveld (in de openbare ruimte) aan. Uit het door de deskundigen van Goudappel Coffeng uitgevoerde onderzoek blijkt dat met dit aantal parkeerplaatsen, mede vanwege de doelgroep van de ontwikkeling en het

	toevoegen van deelauto's, in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is dan ook sprake van een passende parkeeroplossing, onderbouwd door specialistisch extern adviesbureau Goudappel. De parkeerdruk wordt voor de zekerheid wel gemonitord conform een Monitoringsplan, juist om eventuele problemen (die op basis van het deskundigenonderzoek niet verwacht worden) te voorkomen als de realiteit in Leidschendam – Voorburg afwijkt van hetgeen landelijk wordt waargenomen.
3.De Stichting stelt dat het onduidelijk is op welke wijze de doorwaardbaarheid is geregeld voor mindervaliden. Zijn er bijvoorbeeld ingangen op straatniveau? De stichting vraagt zich af of de gebouwen levensloopbestendig zijn zoals wettelijk verplicht is voor nieuwbouw.	Het openbare gebied als mede de (semi-)openbare ruimte tussen de gebouwen zijn doorwaadbaar en voor één ieder bereikbaar. Voor zowel bezoekers als bewoners zijn trappen dan wel liften aanwezig om zich door het gehele woongebied te kunnen bewegen. De gebouwen en appartementen zijn zelf ook voor één ieder toegankelijk middels trappen en liften vanaf straatniveau, conform de huidige maatschappelijke eisen en wensen. Het bouwplan voldoet ook aan de beleidseisen die de gemeente zelf stelt aan levensloopbestendigheid. Vanuit het Bouwbesluit dienen de appartementengebouwen toegankelijk te zijn voor mindervaliden (bijvoorbeeld ten aanzien van de drempelhoogtes, de minimale doordoorgangsbreedte van deuren en draaicirkels voor rolstoelen). Het bouwplan voldoet daaraan. Mindervaliden kunnen bovendien via de hoofdentrees binnen komen en via liften naar alle verdiepingen en via de centrale verkeersruimten naar de daktuinen gaan. Er zijn geen verplichtingen vanuit het Bouwbesluit tot dwingende aanleg van de hefplateau's om deze binnentuinen openbaar toegankelijk te krijgen. Er gelden in Nederland geen verdere wettelijk eisen ten aanzien van levensloopbestendigheid en ook in de spelregelkaart zijn geen specifieke eisen voor levensloopbestendigheid opgenomen.

4.Het is voor de Stichting onduidelijk of ook de sloopvergunning wordt aangevraagd, dit vanwege het feit dat de dubbelbestemming archeologie vraagt hiermee zorgvuldig om te gaan. De Stichting stelt dat er geen aandacht wordt gegeven aan de vijvers van het oude landgoed die aanwezig zouden moeten zijn.	De slooptoestemming maakt geen onderdeel uit van de huidige gecoördineerde procedure. Voor het bestaande kantoorpand is namelijk al op 18 december 2020 een sloopmelding ingediend. Deze sloopmelding is onder voorwaarden op 12 februari 2021 geaccepteerd (kenmerk 693592). Deze voorwaarden hebben ook betrekking op archeologie. Zo is opgenomen dat bij de sloop van de kelder een archeoloog aanwezig dient te zijn. Voorafgaand aan de sloop is het verplicht om de gemeente archeoloog hierover te informeren. Aanvullend is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' in het bestemmingsplan op basis van het uitgevoerde onderzoek gehandhaafd. In het plangebied is sprake van een hoge archeologische waarde of verwachting, hetgeen uit het archeologisch onderzoek is gebleken. Op basis van de regels van de dubbelbestemming geldt dat voor alle bodemverstorende activiteiten met een oppervlakte groter dan 100 m^2 en dieper dan 30 centimeter beneden maaiveld een archeologisch onderzoek nodig is. Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden in het plangebied dient nog een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd te worden (zoals toegelicht in paragraaf 4.10 van het ontwerpbestemmingsplan). Het hiervoor benodigde Programma van Eisen (PvE) voor het proefsleuvenonderzoek is reeds afgestemd met en beoordeeld en goedgekeurd door de gemeente (als bevoegd gezag). Het aspect archeologie is daarmee volledig doorlopen en planologisch geborgd in de besluitvorming.
5.Door de term 'semi openbaar' is het volgens de Stichting onduidelijk waaruit de openbare toegankelijkheid feitelijk bestaat.	De volledige openbare ruimte is toegankelijk voor alle bewoners en bezoekers, dat geldt ook voor de ruimte tussen de nieuwe gebouwen. Met semi-openbaar worden specifiek de daktuinen tussen de gebouwen bedoeld, met uitzondering van de daktuin tussen het derde en vierde rechthoekige bouwvolume, die onderdeel wordt van een openbare wandelroute vanaf de Nieuwe Havenstraat naar de tramhalte Oosteinde (aan de Cornelis Voorhoevelaan). De overige daktuinen zijn als semi-openbaar getypeerd, omdat ze geen onderdeel zijn/worden van een wandelroute. Het

	voornemen is echter dat ook deze daktuinen toegankelijk blijven. Dit is planologisch gezien nader aangeduid middels de functieaanduiding ‘verblijfsgebied’.
6.De Stichting stelt dat wordt verwezen naar het Bouwbesluit 2012, zonder dat wordt aangegeven of de lagere toevoegingen over de BENG normen (ingangsdatum 1-1-2021) zijn meegenomen. De Stichting stelt dat verwacht mag worden dat gasvrij gebouwd wordt en gestreefd wordt naar de BENG norm, ook als de aanvraag eerder is ingediend.	De aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend op 24 juli 2020. Dit betekent dat het ingediende bouwplan formeel getoetst dient te worden aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 die op dat moment (lees: indieningsdatum aanvraag) golden. Toetsing van het bouwplan aan de nadien vastgestelde BENG-normen is dus niet aan de orde en ook juridisch gezien niet mogelijk. De nieuwbouwwoningen zullen gasvrij uitgevoerd worden, dat is wettelijk verplicht sinds 1 juli 2018 en daarmee verplicht voor deze ontwikkeling.

3.2.2 Zienswijze indiener 1

De inhoud van de zienswijze van indiener 1 komt één op één overeen met de zienswijze van de Stichting Platform Duurzaamheid LV. Voor de beantwoording van de zienswijze van indiener 1 wordt dan ook verwezen naar paragraaf 3.2.1. van deze Nota Zienswijzen.

4 Wijzigingen in het bestemmingsplan en de Omgevingsvergunning

4.1. Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd in de vast te stellen stukken (bestemmingsplan en/of omgevingsvergunning):

Toelichting:

- Naar aanleiding van de zienswijze van indiener 2 is er een aanvullende notitie van Goudappel geschreven met betrekking tot het aspect parkeren. Deze is toegevoegd als bijlage bij de toelichting. Deze notitie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het inrichtingsplan dan wel de conclusie dat sprake is van een passende parkeeroplossing.
- Naar aanleiding van de zienswijze van Rijkswaterstaat is het geluidsrapport aangepast, waarbij de geluidsbelasting van de N14 ook is meegenomen. De conclusies uit het rapport zijn verwerkt in de toelichting.

Regels:

- Naar aanleiding van de zienswijze van indiener 1 wordt in artikel 3 vastgelegd dat parkeervoorzieningen enkel zijn toegestaan ter plaatse van een nieuwe aanduiding ‘parkeren’.

  De nieuwe tekst van artikel 3.1, onder g, luidt;
  'parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding specifieke vorm van groen - parkeren’.

- Naar aanleiding van de zienswijze van indiener 1 wordt de parkeerregeling uit artikel 8 nader uitgewerkt zodat geborgd is dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.

  De nieuwe tekst van artikel 8.1 luidt:
  ‘8.1 Parkeernormen

  8.1.1. Parkeernorm
  Bij de uitoefening van de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk dient te worden voldaan aan de volgende eisen:

  a. Er dient te worden voorzien in het onderstaand aantal parkeerplaatsen:
  1. eigen terrein: 268;
  2. openbare ruime: 39.

b. Er dienen 18 deelauto's op de onder a. genoemde parkeerplaatsen beschikbaar te worden gesteld ten behoeve van de bewoners van het plangebied.

8.1.2. Strijdig gebruik
Het niet voorzien in en het niet in stand houden van voldoende parkeergelegenheid (inclusief de beschikbaarstelling van de deelauto's) wordt gerekend tot met dit plan strijdig gebruik.

8.1.3. Afwijkingsbevoegdheid
Burgemeester en wethouders kunnen van het bepaalde onder 8.1.1 en 8.1.2 afwijken, indien handelen overeenkomstig het bepaalde gezien het gebruik van het plangebied niet noodzakelijk is en/of op overwegende bezwaren stuit.'

Verbeelding

- Er is een functieaanduiding 'specifieke vorm van groen – parkeren' aan een deel van de gronden met de bestemming 'Groen' toegevoegd

4.2. Ambtshalve wijzigingen

Na afloop van de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is ambtshalve geconstateerd dat het plan op een aantal -veelal ondergeschikte- onderdelen aangepast en/of aangevuld dient te worden. Daarbij gaat het in het algemeen om wijzigingen als verwerking van gewijzigde wet- en regelgeving, beleidskaders en inzichten en/of kleine correcties van ondergeschikte, meestal redactionele of taalkundige aard. Voor de volledigheid van voorliggende Nota Zienswijzen zijn de belangrijkste wijzigingen opgesomd.

Toelichting:

- Er is een nieuwe Aerius-berekening opgesteld n.a.v. de uitspraak van de Raad van State waarin gesteld werd dat voortaan weer de realisatiefase berekend dient te worden. Deze berekening is opgesteld met de laatste versie van de Aerius calculator (versie 2022)
- Ter verduidelijking is het afwijkingsbesluit dat het college heeft genomen t.a.v. het afwijken van de parkeernorm verwerkt in de toelichting.

Regels:

- Geconstateerd is dat het met de regeling in het ontwerpbestemmingsplan niet mogelijk zou zijn om ter plaatse van de binnentuin een bankje o.i.d. dergelijks te realiseren. Dit komt door de relatie tussen de bouwhoogte en de wijze waarop peil gedefinieerd is (artikel 1.54). Dit is echter wel gewenst in het

kader van de inrichting van de openbare ruimte. Om deze reden is binnen de aanduiding verblijfsgebied (ter plaatse van de verhoogde binnentuinen) een specifiek peil in de regels opgenomen. In de regels (artikel 4) is de volgende toevoeging gedaan: *"ter plaatse van de aanduiding (vb) wordt het peil voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in afwijking van artikel 1.54, gemeten vanaf de gemiddelde hoogte van het aansluitend dakvlak ter plaatse van het bouwwerk".*

- Geconstateerd is dat op grond van artikel 5.4 ook vergunningplicht in het leven wordt geroepen voor de sloop van de bestaande bebouwing. Voor deze sloop is eerder een sloopmelding ingediend. Deze sloopmelding is geaccepteerd. Daarbij zijn voorwaarden gesteld met betrekking tot archeologie. Daarmee zijn de belangen inzake archeologie geborgd. Om die reden worden de sloopwerkzaamheden expliciet uitgezonderd van de vergunningplicht. Daartoe wordt een nieuwe artikel 5.4.3 toegevoegd.

  De nieuwe tekst van artikel 5.4.3 luidt:

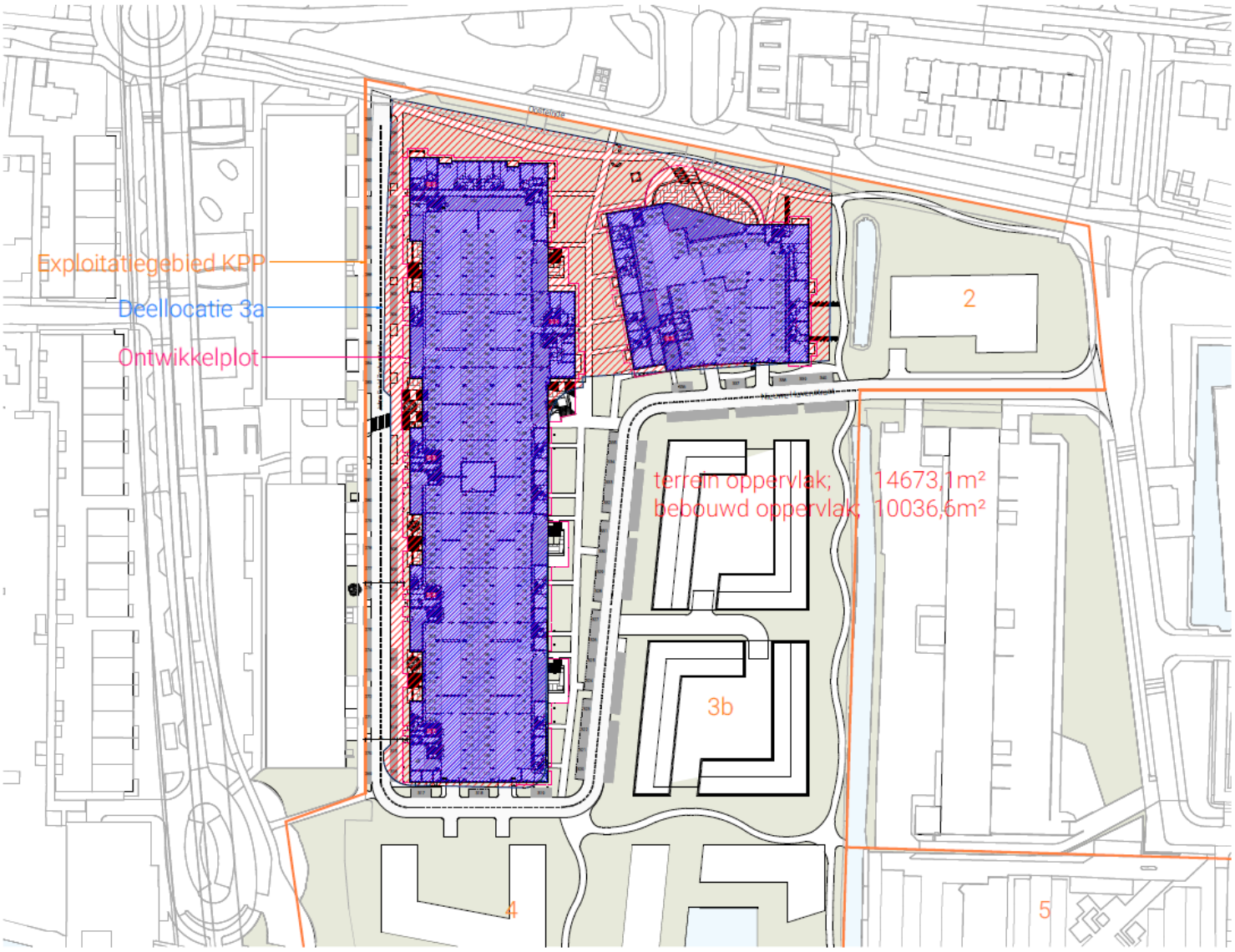
  'Artikel 5.4.3 uitzondering
  Het verbod als bedoeld in artikel 5.4.1 is niet van toepassing op sloopactiviteiten zoals die zijn opgenomen in de sloopmelding met kenmerk 693592 die op 12 februari 2021 door burgemeester en wethouders geaccepteerd is.

  Verbeelding
- Er zijn geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

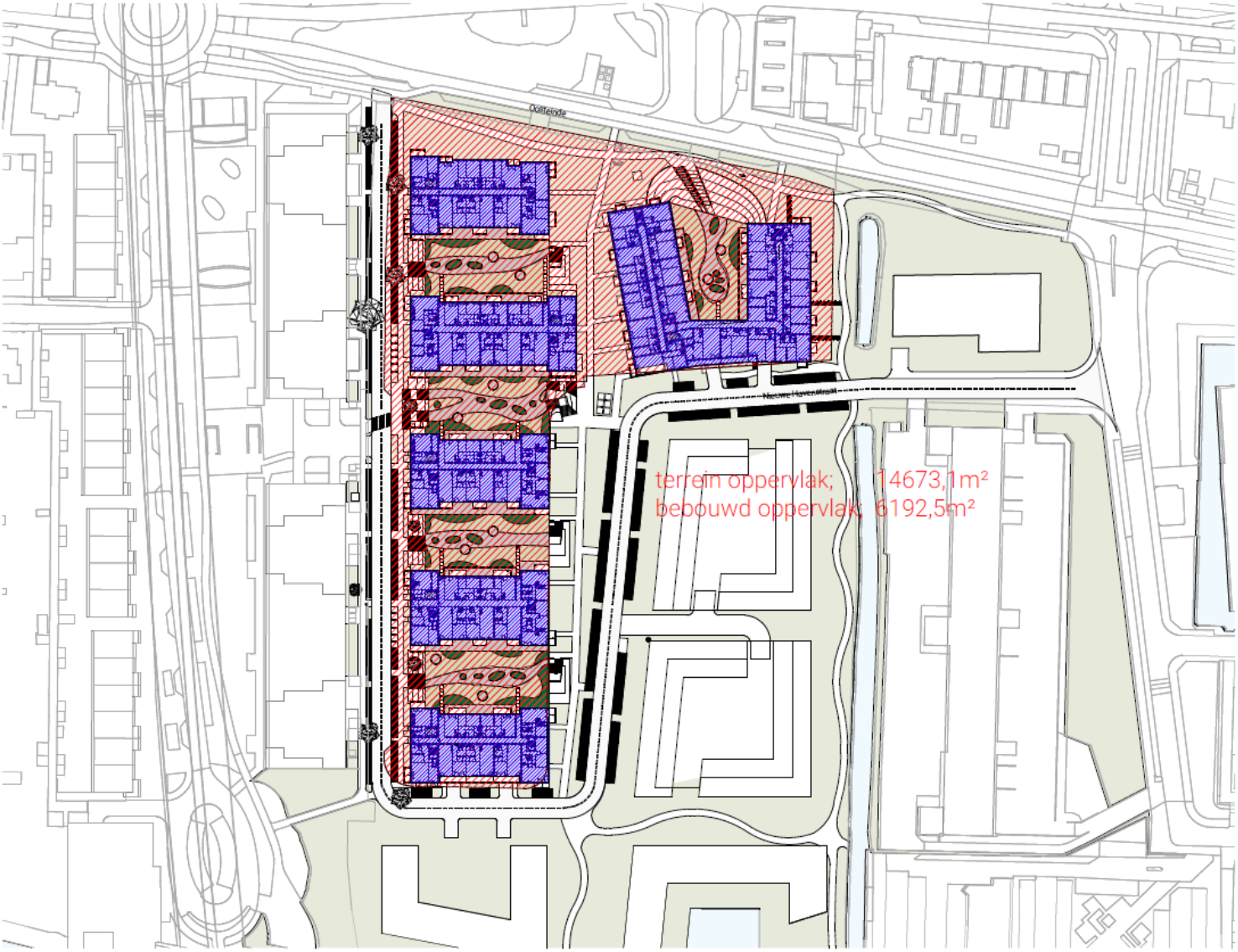
Bijlagen

Bijlage 1 & 2 – Berekening van het bebouwingspercentage binnen het plangebied
Bijlage 3 – Vergelijking woningdichtheid i.r.t. de hoeveelheid groen
Bijlage 4 – Weergave robuuste groenstructuur tussen gebouwen en Oude Trambaan
Bijlage 5 – Kaart globale weergave parkeerplaatsen openbaar maaiveld

Bijlage 1: Berekening van het bebouwingspercentage in het plangebied



Bijlage 2: Berekening van het bebouwingspercentage in het plangebied

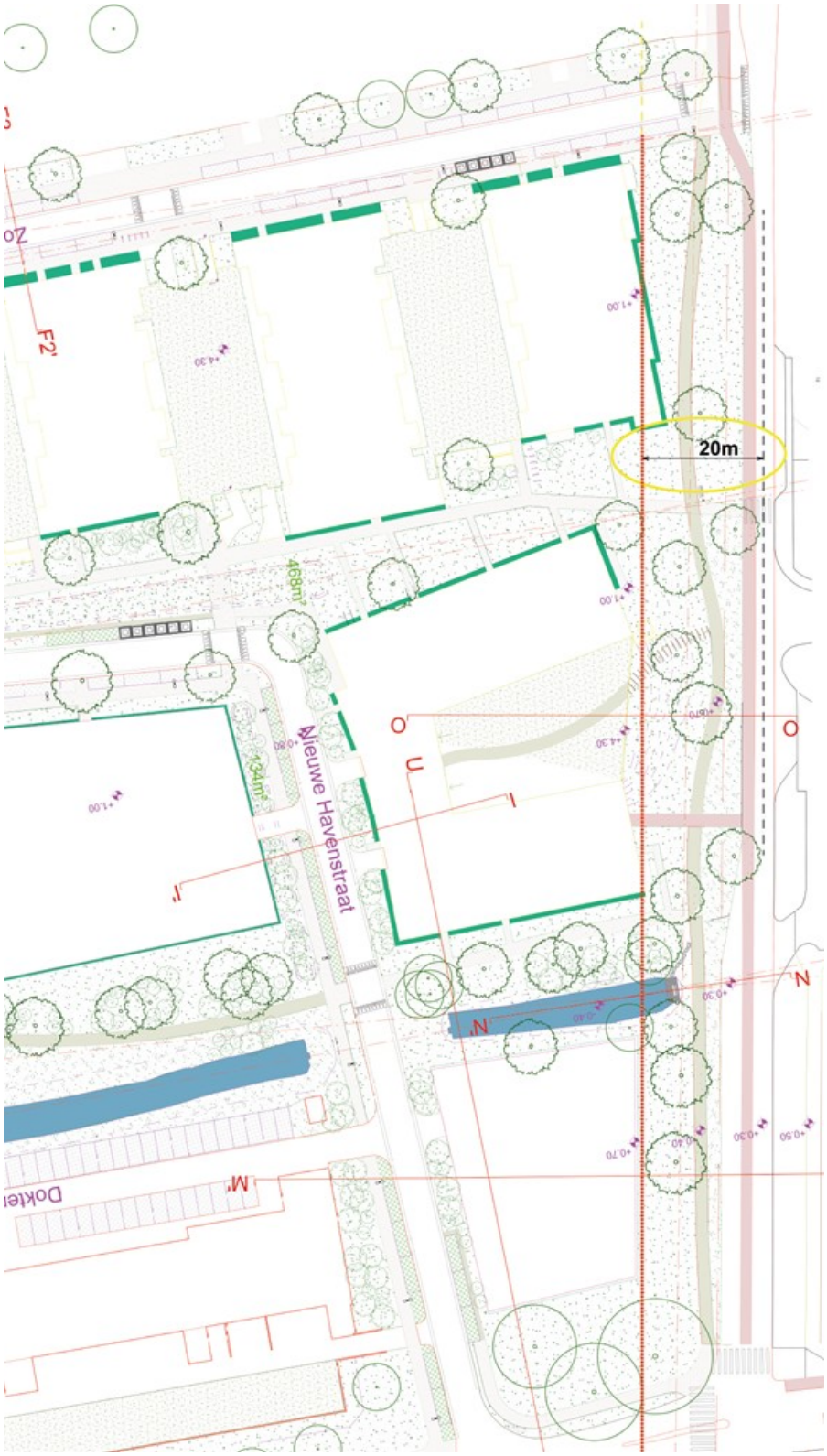
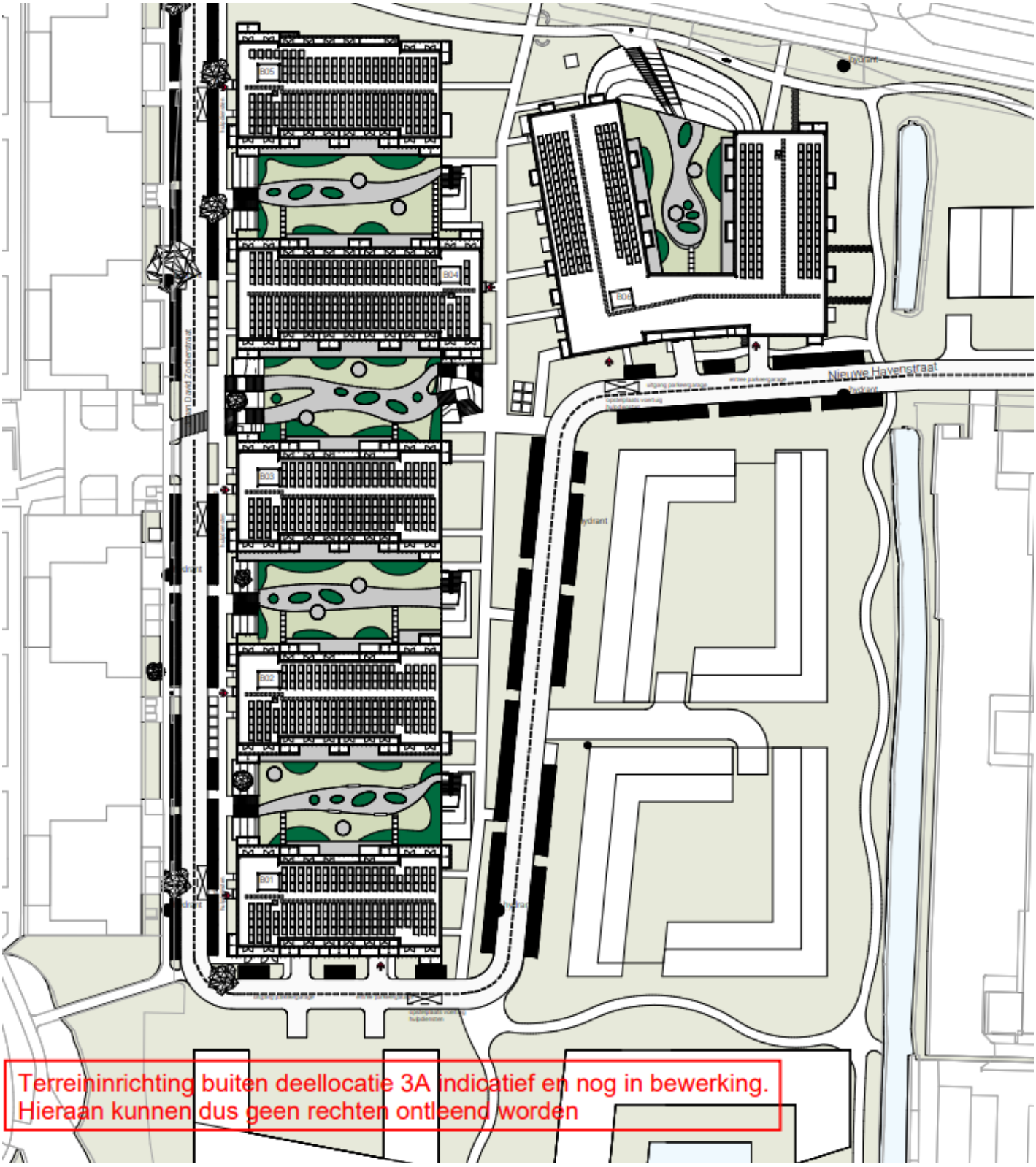


Bijlage 3 – Vergelijking woningdichtheid i.r.t. de hoeveelheid groen

Klein Plaspoelpolder

Leidschenveen

Bijlage 4 – Weergave robuuste groenstructuur tussen gebouwen en Oude Trambaan



Bijlage 5 – Kaart globale weergave parkeerplaatsen openbaar maaiveld